



Borgarráð

Samkomulag við Reiti fasteignafélag hf., Reiti – skrifstofur ehf. og Reiti – iðnað ehf. um uppbyggingu á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 – aðilaskipti

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að í stað **Reita fasteignafélags hf., kt. 711208-0700, fyrir hönd Reita – iðnaðar ehf., kt. 530117-0570 og Reita – skrifstofa ehf., kt. 530117-0730**, taki **Orkureitur ehf., kt. 490222-1460**, við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúla 31 í Reykjavík, dags. 9. mars 2021.

Aðilaskiptin verði samþykkt að því gefnu að nýr aðili, Orkureitur ehf., undirriti viðauka við samkomulag dags. 9. mars 2021, þar sem félagið skuldbindur sig til að standa skil á greiðslum skv. samkomulaginu og til þess að hlíta að öðru leyti ákvæðum samkomulagsins og þeim kvöðum sem eru á lóðinni. Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara er falið að útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið um aðilaskiptin.

Greinargerð:

Þann 9. mars 2021 var gert samkomulag um lóðina Suðurlandsbraut 34/Ármúla 31 við lóðarhafa lóðarinnar. Samkomulagið var byggt á samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum sem samþykkt voru á fundi borgarráðs 31. janúar 2019. Óskað er nú eftir að borgarráð samþykki að Orkureitur ehf., taki við réttindum og skyldum samkvæmt samkomulagi dags. 9. mars 2021.

Skyldur samkvæmt samkomulaginu eru m.a. að undirgangast skuldbindingu um greiðslupátttöku, kvöð um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Samkvæmt 7. gr. samkomulags aðila dags. 9. mars 2021, er bann við sölu/framsali fasteignarinnar L103543, að hluta eða heild, áður en greiðslur skv. samkomulaginu er greidd, nema að fengnu samþykki borgarráðs sem mun samþykkja ef kaupandi lóðarréttinda staðfestir yfirtöku kvaða sem á lóðinni eru skv. samkomulaginu. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara mun útbúa og undirrita viðauka við samkomulagið sem tilgreinir aðilaskiptin.

Ívar Örn Ívarsson
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

1. Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 í Reykjavík dags. 9. mars 2021.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, fyrir hönd Reitir – iðnaður ehf., kt. 530117-0570 og Reitir – skrifstofur ehf., kt. 530117-0730, hér eftir sameiginlega nefndir lóðarhafar, gera með sér

**samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni
Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 í Reykjavík**

1. gr.

Inngangur

Lóðarhafar að lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, hér eftir lóðin, hafa hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Af því tilefni gera lóðarhafar annars vegar og Reykjavíkurborg hins vegar með sér þetta samkomulag.

Aðilar þessa samkomulags gerðu með sér viljayfirlýsingu þann 11. janúar 2019 um samstarf um fyrirhugaða þróun og uppbyggingu lóðarinnar. Samkomulag þetta byggir á viljayfirlýsingu aðila og þeirri skipulagstillögu sem liggur nú fyrir.

Í ársbyrjun 2019 var ráðist í hugmyndasamkeppni um uppbygginguna og varð tillaga ALARK arkitekta hlutskörpust og var þeim í kjölfarið falið að útfæra tillögu sína nánar í samstarfi við Reiti og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Mikill metnaður hefur verið lagður í undirbúning og í skipulagstillögunum sjálfa og lóðarhafar hafa ákveðið að sækja um vistvottun fyrir skipulagið skv. BREEAM Communities vottunarkerfinu. Tillagan var fyrst kynnt í skipulagsráði þann 5. júní 2019 (vinningsstillagan). Þar sem um umfangsmikla skipulags-breytingu er að ræða í þegar byggðu hverfi var ákveðið að gera skipulagslýsingu fyrir reitinn (skipulagsforsögn) sem var afgreidd af skipulagsráði til auglýsingar þann 20. nóvember 2019. Tillagan var svo kynnt aftur í skipulagsráði þann 6. maí sl. (deiliskipulagstillaga á vinnslustigi).

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

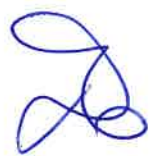
2. gr.

Deiliskipulagsgerð og lóðarleigusamningur

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilað byggingarmagn á lóðinni 29.900 m². Lóðarhafar hafa látið vinna nýja deiliskipulagstillögu fyrir lóðina. Tillagan er unnin í samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að iðnaðarhúsnæði að Ármúla 31 og bakhús á miðri lóð víki fyrir 4-8 hæða nýbyggingum í borgarmiðuðu skipulagi en gamla Rafmagnsveituhúsið fær virðingarsess á lóðinni, sjá deiliskipulagsuppdrátt í fylgiskjal 1. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi gerir ráð fyrir 40.872 m² af íbúðarhúsnæði, 436 íbúðum og 6.179 m² af atvinnuhúsnæði. Samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verður heimilað byggingarmagn ofanjarðar 47.051 m².

CR



Lóðin að Ármúla 31 og Suðurlandsbraut 34 er skráð 26.239 m² að stærð. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir nýrri götu (Orkumúli) og almenningsrýmum utan byggingareita svo sem meðfram lóðinni við Ármúla og Grensásveg og meðfram lóðinni við Suðurlandsbraut. Vegna þessa verður lóðarmörkum breytt og þau aðlöguð. Einnig verður útbúin ný lóð undir dreifistöð rafmagns í stað dreifistöðvar sem afleggst og er í kjallara Ármúla 31 í dag. Ráðgert er að sú lóð verði stofnuð úr núverandi lóð næst Grensásvegi. Ekki kemur til sérstakrar greiðslu vegna þessara skerðinga en Reykjavíkurborg mun annast og kosta allar þær framkvæmdir sem ráðast þarf í á ofangreindum svæðum. Aðilar skulu hafa samráð og samstarf um hönnun, útfærslu og tímasetningar einstakra verkþátta og taka fullt tillit til hvers annars við ofangreindar framkvæmdir. Einnig skulu aðilar ná saman um tilhögun viðhalds og reksturs ofangreindra svæða, þ.m.t. svæða undir bílastæði, gróður og ofanvatnslausnir, eftir því hvar endanleg lóðarmörk munu liggja. Gert er ráð fyrir að stofnaðir verði lóðarskikar undir djúpgáma sem verða hluti af lóðinni Ármúli 31 og Suðurlandsbraut 34 þegar staðsetning djúpgáma hefur verið ákveðin.

Nýr lóðaleigusamningur fyrir lóðina Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, sem er leigulóð, verður gefinn út, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núgildandi lóðaleigusamningur fyrir lóðina felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag fyrir lóðina er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs auk borgarráðs.

3. gr.

Byggingarréttur

Fyrirliggjandi deiliskipulagshugmynd heimilar að á lóðinni verði blönduð byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns á lóðinni skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 10.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram gildandi deiliskipulag. Aukið byggingarmagn á lóðinni ofanjarðar er áætlað 17.151 m².

Til viðbótar skuldbinda lóðarhafar sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar 10.000 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar sem skilgreining á nýtingu húsnæðis verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 23.721 m² verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 (141,0 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Lóðarhafar hafa áform um að skipta uppbyggingu lóðarinnar í nokkra áfanga, líklega fjóra. Gjald dagar greiðslu vegna innviða og byggingarréttar hvers áfanga skulu hlutfallast eftir byggingarmagni hvers áfanga og koma til greiðslu við afgreiðslu aðaluppdráttá hjá embætti byggingarfulltrúa. Lóðarhafar upplýsa embætti byggingarfulltrúa um áætlaðan fjölda áfanga við umsókn byggingarleyfa.

Lóðarhafar skuldbinda sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi vegna nýbygginga, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind byggingarréttargreiðsla hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skulu lóðarhafar greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

627

Gjalddagi gatnagerðargjalds hvers áfanga fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingaráfanga og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Inneign vegna húsa sem verða rifin skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, með síðari breytingum.

Ef endanlegt deiliskipulag grundvallast á auknu byggingarmagni ofanjarðar umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd, sbr. 3. mgr. þessarar greinar, skulu lóðarhavar greiða viðbótarbyggingaréttargjald fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar.

Komi til sértækra gjaldtöku eða skattlagningar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á borgarlínu skal framangreind greiðsla vegna viðbótarbyggingarmagns koma til frádráttar við ákvörðun gjaldtöku á lóðina vegna uppbyggingar borgarlínu.

4. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkja lóðarhavar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða í húsum á lóðinni. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða, þó skal hlutfall þriggja herbergja íbúða aldrei vera hærra en 25% af heildar fjölda íbúða sem kaupréttur er nýttur af. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki þessum íbúðum.

Lóðarhavar skuldbinda sig til þess að hanna og gera ráð fyrir að lágmarki 5% íbúða í byggingunum sem reistar verða á lóðunum verði innan ofangreindra stærðarmarka. Skylda þessi fellur niður gagnvart þeim íbúðum sem Félagsbústaðir nýta ekki kauprétt sinn á.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 440.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu nóvembermánaðar 2018 (141,0 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til endurskoðunar á ákvæðum um verðviðmiðun í lögum um almennar íbúðir þar til kaupréttur er nýttur, geta lóðarhavar farið fram á endurskoðun á fjárhæð kaupverðs skv. 3. mgr.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs.

GN

5. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 15% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentabúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti ekki kauprétt sinn að hluta eða öllu leyti lækkar hlutfall annarra framantaldra íbúða sem því nemur.

Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

6. gr.

Listskreyting

Aðilar eru sammála um að veitt verði sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum sem aðilar skulu velja og útfæra í sameiningu. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga getur orðið allt að 20.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð og lóðarhafar til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum. Skal greiðsla samkvæmt þessum lið eiga sér stað þegar aðilar hafa tekið sameiginlega ákvörðun um staðsetningu og útfærslu eða að verki loknu (við listskreytingar) skv. sérstöku samkomulagi. Aðilar eru sammála um að greiðslur mega vera í formi framkvæmda.

7. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar án samþykkis Reykjavíkurborgar. Borgarráð mun þó heimila framsal gegn staðfestingu á því að framsalshafi/kaupandi muni undirgangast greiðsluskyldu skv. 3. gr. og aðrar skuldbindingar og kvaðir skv. samkomulagi þessu.

Þrátt fyrir framangreint er lóðarhöfum heimilt að færa eignarhald á fasteignum og/eða lóðarréttindum til félaga sem tilheyra sömu samstæðu, þ.e. til Reita fasteignafélags hf., kt. 711208-0700, og dótturfélaga þess félags, án samþykkis Reykjavíkurborgar.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar í samræmi við þessa grein, skal þinglýst á fasteignir á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543. Skal kvöðinni aflétt um leið og greiðslur skv. 3. og 6. gr. samkomulags þessa hafa verið inntar af hendi, eða samkomulag þetta felld niður af einhverjum ástæðum.

8. gr.

Uppsögn

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan 12 mánaða frá samþykkt samkomulags þessa í borgarráði er lóðarhöfum heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

9. gr.

Lagnir


Komi til þess vegna stækkunar og uppbyggingar á lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

CA

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31, landeignanúmer L103543, fasteignanúmer F2012798 og F2012799.


Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann 4. mars sl.

Reykjavík, 9. mars 2021


F.h. Reita fasteignafélags hf.
og dótturfélaganna, Reitir - skrifstofur ehf. og
Reitir - iðnaður ehf.


F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar eignasjóðs

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:


Nafn og Kt. 2608783449


Nafn og Kt. Ivar Órn Ivarsson
090583-3369

Fylgiskjal nr. 1.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi, dags. 12. nóvember 2020

SUÐURLANDSBRAUT 34 - ÁRMÚLI 31 1.265.201 - BREYTT DEILISKIPULAG 2020



GRE
[Signature]

10.2.2021

Dreifing
Reitir
> Friðjón Sigurðarson

Höfundur
JJS/STP

Yfirfarið/Sampykkt
VÁ

Tílefni

Orkureitur – gatnagerð utan við byggingarreit

Kostnaðaráætlun

1 Inngangur

Hér er tekinn saman áætlaður kostnaður við frágang, gatnagerð og annan yfirborðsfrágang, á svæðum utan byggingarreits á Orkureit, en falla innan núverandi lóðar eins og hún er skv. gildandi lóðarblaði. Sjá þó athugasemd neðanmáls¹ og einnig skýringarmynd í kafla 3. Um er að ræða frágang sem verður til vegna uppbyggingar á Orkureit skv. tillögu að breytingu á deiliskipulaginu Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265. Orkureitur telst vera lóðin Suðurlandsbraut 34 / Ármúli 31.

2 Stutt samantekt

Frágangskostnaður við svæðið er áætlaður **kr. 241.341.000.-** Felur það í sér kostnað við yfirborðsfrágang nýrrar götu (með vinnuheitíð Orkumúla), vistgötu við Suðurlandsbraut og yfirborðsfrágang meðfram Ármúla og Grensásvegi. Tölurnar eru með 15% álagi fyrir hönnun, umsjón og eftirlit og 15% álagi fyrir ófyrirséð.

Frágangskostnaður, skipting milli svæða

Samtals	kr. 241.341.000.-	100%
„Orkumúli“	kr. 63.247.000.-	26%
Vistgata við Suðurlandsbraut	kr. 105.147.000.-	44%
Ármúli og Grensásvegur	kr. 72.948.000.-	30%

Lóðrétt kostnaðarskipting (kostnaðarmörk) er ákvörðuð við efra brún malarfyllingar / neðri brún 200 mm púkkmulnings. Þ.e. að gert er ráð fyrir að verkið sé tilbúið til frágangs með burðarhæfri fyllingu undir efri burðarlög, s.s. púkkmulning undir götur og þunnt malarlag undir gangstéttir og stíga ásamt jöfnunarlagi þar sem við á.

Ekki er inni kostnaðartölum kostnaður við stofnlagnir eða breytingar á þeim, en kostnaður við hugsanlegt nýtt tvöfalt fráveitukerfi (nýlög eða endurnýjun) með blágrænum ofanvatnslausnum niður Orkumúla og í vistgötu er inni í tölunum. Einnig er inni í tölunum snjóbræðslulagnir undir gangstéttum / hellulög og rif á malbiki í upphafi. Hönnunarfyrirmynd eru nýjar götur í Vogabyggð.

¹ Að undanskilinni lóðarræmu meðfram Suðurlandsbraut sem ráðgert er að falli að lágmarki til Reykjavíkurborgar í tengslum við breytingar á Suðurlandsbraut og tiltekið var í viljayfirlýsingu Reita og Reykjavíkurborgar 11.1.2019.

3 Kostnaðaráætlun

3.1 Aðferðafræði

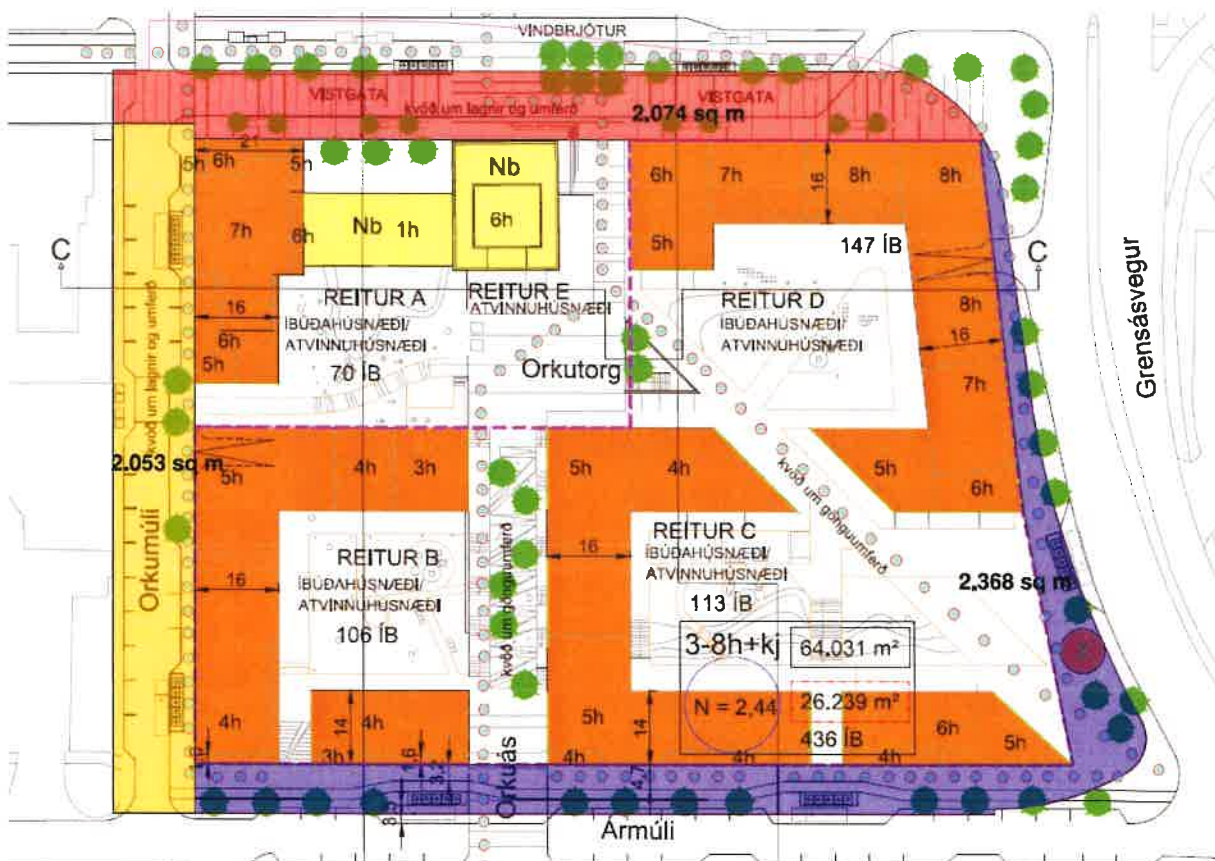
Umrætt svæði var skipt í þrennt að ósk verkkaupa. Magntaka tók mið af fyrirbyggjandi drögum að uppdrætti að deiliskipulagsbreytingu fyrir Orkureit. Lóðrétt kostnaðarskipting (kostnaðarmörk) er ákvörðuð við efra brún malarfyllingar / neðri brún 200 mm þúkk-mulnings. Þ.e. að gert er ráð fyrir að verkið sé tilbúið til frágangs með burðarhæfri fyllingu undir efri burðarlög, s.s. þúkkmulning undir götur og þunnt malarlag undir gangstéttir og stíga ásamt jöfnunarlagi þar sem við á.

Á þessu stigi er óvíst hvort leggja þurfi sértakt fráveitukerfi utan lóðar fyrir skólp og regnvatn umfram þær stofnlagnir sem eru fyrir umhverfis svæðið, en til öryggis er tekið inn í matið mögulegur kostnaður við tvöfalt fráveitukerfi sem vinnur með blágrænum ofanvatnslausnum niður Orkumúla og í vistgötu meðfram Suðurlandsbraut. Inni í matinu er jarðvinna sem fylgir slíkri lagnavinnu.

Við áætlun á kostnaði við yfirborðsfrágang var horft til nýlegra dæma frá Vogabyggð. Það tekur til hönnunar og frágangs á blágrænum beðum, tegundar kantsteina, steinlagnar o.fl. Slitlag fyrir bílaumferð er að jafnaði malbik (60mm) s.s. í Orkumúla en vistgata meðfram Suðurlandsbraut er alfarið hellulögð.

Ekki var tekinn með kostnaður við mögulegar djúpgámastöðvar eða nýja dreifistöð Veitna við Grensásveg. Horft er til þess að klapparlosun vegna djúpgámastöðva í Ármúla, Orkumúla og Grensásveg, verði sú leið farin, megi tengja við klapparlosun vegna bílgeymslu.

Stuðst var við einingaverð úr nýlegum útböðsverkefnum til að áætla kostnaðinn.



Skýringarmynd – svæði sem kostnaðaráætlunin nær til. Orkumúli með ljósum lit, vistgata með rauðleitum lit og Ármúli með bláleitum lit.

Svæði alls	Orkumúli	Vistgata	Ármúli & Grensásvegur
6.495 m ²	2.053 m ²	2.074 m ²	2.368 m ²

3.2 Niðurstöður

Eftirfarandi er kostnaðarmat fyrir gatnagerð / yfirborðsfrágang. Tölurnar eru með 15% álagi fyrir hönnun og eftirlit og 15% álagi vegna óvissu.

Orkumúli			
	Samtals	kr. 63.247.000,-	100%
Aðstöðusköpun o.fl.		kr. 3.786.000,-	6%
Jarðvinna		kr. 6.837.000,-	11%
Fráveitulagnir*		kr. 3.900.000,-	6%
Snjóbræðsla og götulýsing		kr. 10.608.000,-	17%
Yfirborðsfrágangur		kr. 38.116.000,-	60%

Vistgata við Suðurlandsbraut			
	Samtals	kr. 105.147.000,-	100%
Aðstöðusköpun o.fl.		kr. 5.486.000,-	5%
Jarðvinna		kr. 12.987.000,-	12%
Fráveitulagnir*		kr. 4.420.000,-	4%
Snjóbræðsla og götulýsing		kr. 18.408.000,-	18%
Yfirborðsfrágangur		kr. 63.846.000,-	61%

Ármúli			
	Samtals	kr. 72.948.000,-	100%
Aðstöðusköpun o.fl.		kr. 4.306.000,-	6%
Jarðvinna		kr. 8.247.000,-	11%
Snjóbræðsla og götulýsing		kr. 14.144.000,-	19%
Yfirborðsfrágangur		kr. 46.948.000,-	63%

* staðbundið tvöfalt fráveitukerfi (með blágrænum ofanvatnsl.) ásamt jarðvinnu (möguleiki). Tengist í stofnlagnir Veitna við reitinn.

3.3 Nánar um forsendur

Eftirfarandi eru helstu hönnunarforsendur og innifalið í kostnaðaráætlun:

- Frágangsefni (hellur og kantsteinar) sams konar og í Vogabyggð
- Einfalt malbikslag í Orkumúla.
- Gangstéttar eru hellulagðar
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Runna- og trjágróður tekur mið af tillögu um gróðurval á Orkureit
- Götulýsing af svipaðri gerð og í Vogabyggð

Eftirfarandi var ekki metið:

- Færsla og/eða endurnýjun stofnlagna Veitna
- Nýjar aðveitulagnir eða heimæðar
- Ný dreifistöð rafmagns við Grensásveg
- Djúpgámastöðvar ef frá er talin klapparlosun vegna þeirra (við þrjár götur)
- Hugsanleg klapparlosun
- Malarfylling eða önnur aðlögun dýpra en sem nemur lóðréttum kostnaðarmörkum
- Listaverk í almenningsrými
- Götubúnaður s.s. hjólagrindur
- Vindbrjótur við Suðurlandsbraut

4 Yfirlitsskjal

Á næstu síðu.

Orkureitur - Deiliskipulag Gatnagerð og lagnir utan byggingarreits

Frum-kostnaðaráætlun

10.2.2021

	Orkumáli - Gata og stígar	Suðurlandsbraut - Vistgata og stígar	Ármáli og Grensásv.
1. AÐSTÆÐUR Á VINNUSVÆÐI O.FL.			
1.1 AÐSTAÐA, FRÁGANGUR O.FL.	1.850.000	2.550.000	2.250.000
1.2 REIKNINGSVINNA	562.000	920.000	562.000
1.3 SÉRFRÆÐIVINNA	500.000	750.000	500.000
Liður 1. samtals	2.912.000	4.220.000	3.312.000
2. JARÐVINNA			
2.1 RIF NÚVERANDI YFIRBORÐS	3.220.000	8.070.000	5.095.000
2.2 MÖL OG PÚKKMULNINGUR	2.039.000	1.920.000	1.248.500
Liður 2. samtals	5.259.000	9.990.000	6.343.500
2. YFIRBORÐSFRÁGANGUR			
2.3 YFIRBORÐSFRÁGANGUR	28.600.000	47.587.500	34.262.500
2.4 UMHVERFISFRÁGANGUR	720.000	1.525.000	1.315.000
Liður 2. samtals	29.320.000	49.112.500	35.577.500
3. FRÁVEITULAGNIR			
3.3 FRÁVEITA MEÐ JARÐVINNU	3.000.000	3.400.000	-
Liður 3. samtals	3.000.000	3.400.000	-
3. SNJÓBRÆÐSLA OG GÖTULÝSING			
3.5 HITAVEITULAGNIR - Snjóbræðsla	6.000.000	12.000.000	7.440.000
3.7 GÖTULÝSING	2.160.000	2.160.000	3.440.000
Liður 3. samtals	8.160.000	14.160.000	10.880.000
Alls verktakakostnaður	48.651.000	80.882.500	56.113.000
Hönnun, umsjón og eftirlit 15%	7.297.650	12.132.375	8.417.000
Ófyrirséð 15%	7.297.650	12.132.375	8.417.000
Heildarkostnaður verks:	63.246.300	105.147.250	72.947.000
		Heild	241.340.550